



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ,
ERENKÖY MAHALLESİ
108/1 PAFTA 1405 ADA 193 PARSEL'DE
KAYITLI ARSA**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	05.10.2021
Değerleme Konusu Gayrimenkul	İstanbul İli, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 Ada 193 Parselde kaim T.C Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait "Arsa"
Gayrimenkulün Adresi	Erenköy Mah. Dr. Mithat Süer Sokak, No: 9, Kadıköy / İSTANBUL
Değerleme Tarihi	27.12.2021
Rapor Tarihi Ve Numarası	29.12.2021 - ZYGO-4
İmar Durumu	Kadıköy Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	2186,98 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Barışcan AKSOY (Değerleme Uzmanı) Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adresi: Osmanağa Mahallesi Rihtim Caddesi
Ziraat Bankası Blok No:4 -Kadıköy /İstanbul

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 Pafta, 1405 Ada, 193 Parsel 'de "Arsa" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Barışcan AKSOY ve Deniz ARSLAN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 29.12.2021 tarihi itibariyle, raporumuzun iğeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108 Pafta, 1405 Ada, 193 Parsel 'de kâin ana gayrimenkulde "Arsa" vasıflı taşınmaz için bu değerleme raporu 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Konu değerleme ęalıřması; ilgili gayrimenkulün yılsonu değerlemesine esas hazırlanmıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamında Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ	7
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	7
1-2 Rapor Türü	7
1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı	7
1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	7
1-5 Dayanak Sözleşmesi	8
1-6 İşin Kapsamı	8
BÖLÜM 2 ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi	8
2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları	10
BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER	10
3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı	10
3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,	11
3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar	12
3-3.1 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar durumuna İlişkin Bilgiler	12
3-3.2 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespitleri Vb. Duruma Ait Açıklamalar	14
3-3.3 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve has-ırlar paylaşımı sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler	14
3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	14
3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği	15
3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)	16
3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	17
BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	17

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	17
4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri	20
4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler.....	22
4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	22
4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler	22
4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri	22
4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler.....	23
4-7-1 Olumlu Faktörler.....	23
4-7-2 Olumsuz Faktörler	24
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	24
4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması	24
4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:	26
4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:.....	27
4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	27
4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	29
4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	30
4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	30
4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	30
BÖLÜM5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	30
5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri.....	32
BÖLÜM 6- SONUÇ.....	32
6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	32
6-2 Nihai Değer Takdiri.....	32
6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı	33
EKLER	34

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 29.12.2021 tarihinde ZGYO-4 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Barışcan AKSOY (SPK Lisans No: 409419) ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203 tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132 tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 27.12.2021 olup, değer geçerli olduğu tarih 29.12.2021'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirilmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutardır.

Çalışma 2 gün sürmüştür olup, yürürlüğe giriş tarihi 29.12.2021'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 06.10.2021 tarihli sözleşmedir.

1-6 İşin Kapsamı

Değerleme çalışması, İstanbul İli, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mah, 1405Ada 193 Parsel' de "Arsa" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değerinin tespitini kapsamaktadır.

BÖLÜM 2 ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul'dur. Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerlendirme uzmanları ile hizmet vermektedir.

Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz

Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur. Adresi: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No:4 -Kadıköy /İstanbul

Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84
Fiili Dolarımdaki Pay Grubu:B Tutarı:889.029.831 Oranı:18,94			
Toplam		4.693.620.000	100

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

ADRES

Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy/İstanbul

TESCİL TARİHİ

01.11.2016

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

Not: Müşteri bilgileri, şirketin resmi internet sitesi <http://www.ziraatgyo.com.tr> adresinden edinilmiştir

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Tapu kaydında İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 Ada 193 Parsel, 2.186,98 m2 arsa üzerinde kayıtlı taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılmış olup müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Rapor konusu taşınmaz, Erenköy Mahallesi, Dr. Mithat Süer Sokak, No: 9, Kadıköy/İSTANBUL posta adresinde konumlanmıştır.

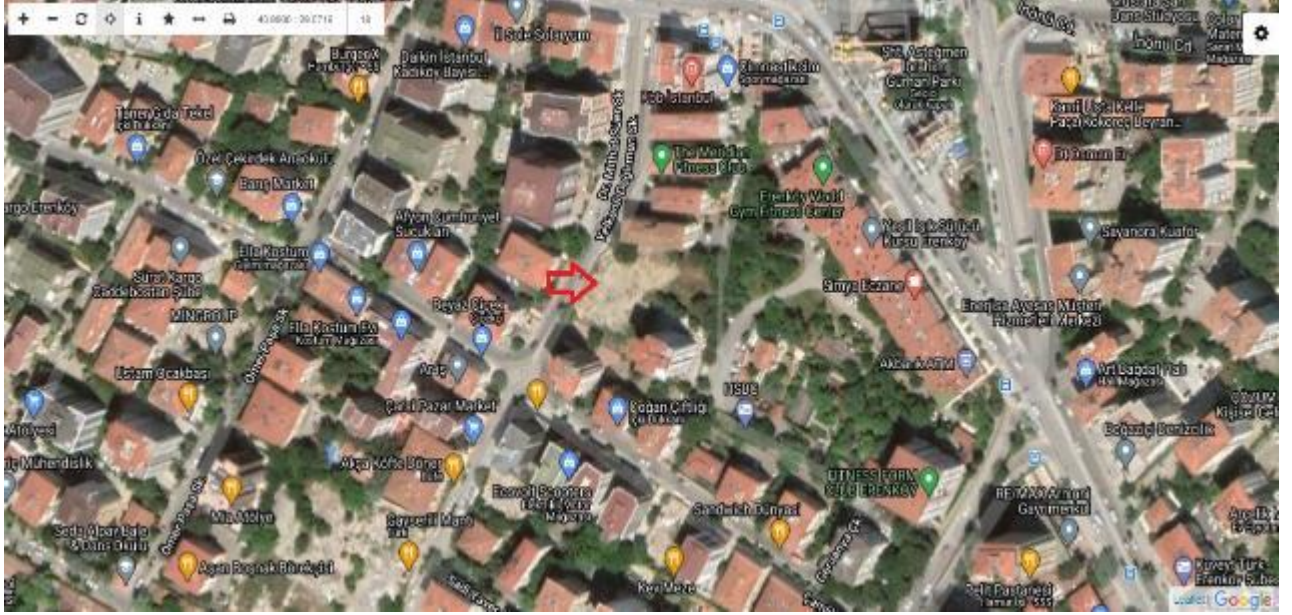
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi sınırları içerisinde Dr. Mithat Süer Sokak üzerinde yer alan 1405 ada 193 parsel numaralı taşınmazdır. Kadıköy, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçelerden biridir.

Taşınmaz; Şemsettin Günaltay, Ethem Efendi, Bağdat ve Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi gibi bölgenin önemli ulaşım akslarına yakın konumda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım; Şemsettin Günaltay Caddesi üzerinden sağ kolda yer alan Dr. Mithat Süer Sokağına dönülerek sağlanmaktadır. Taşınmazın bu sokağına yaklaşık 35 metre cephesi bulunmaktadır.

D-100 karayoluna yakın mesafede yer alan taşınmaza ulaşım, belediye otobüsü ve dolmuş gibi toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Bölgenin en işlek caddelerinden biri olan Fahrettin Kerim Gökay Caddesi' ne ve yapım aşamasında olan M12 Göztepe-Ümraniye Metro Hattı, Sahrayıcedit Durağına yürüme mesafesindedir. Taşınmazın bulunduğu bölge üst gelir düzeyine sahip insanlar ile küçük ve orta ölçekli ticari faaliyette bulunan firmalar tarafından tercih edilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede iskan ağırlıklı yapılaşmalar yoğunlukta olup sokak aralarında genel olarak üst gelir grubuna hitap eden ortalama 8-15 katlı konut binaları yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma ile ulaşılabilen ve altyapı sorunu ve eksikliği bulunmamaktadır. Merkezi konumda bulunan taşınmazın, her türlü teknik alt yapısı bitirilmiş ve kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Değerleme konusu 1405 ada 193 parselin CBS görüntüsü:



(Koordinatları: Enlem: 40.97905165, Boylam: 29.07545149)

3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul
İlçesi : Kadıköy
Mahallesi : Erenköy
Pafta No : 108/1
Ada : 1405
Parsel : 193
Arsa Alanı : 2186,98 m²

Mülk Sahibi : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Değerleme konusu 1405 ada 193 parselde kain, "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmaz "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına "Kat Mülkiyetinin Terkini" işleminden tescil edilmiştir.

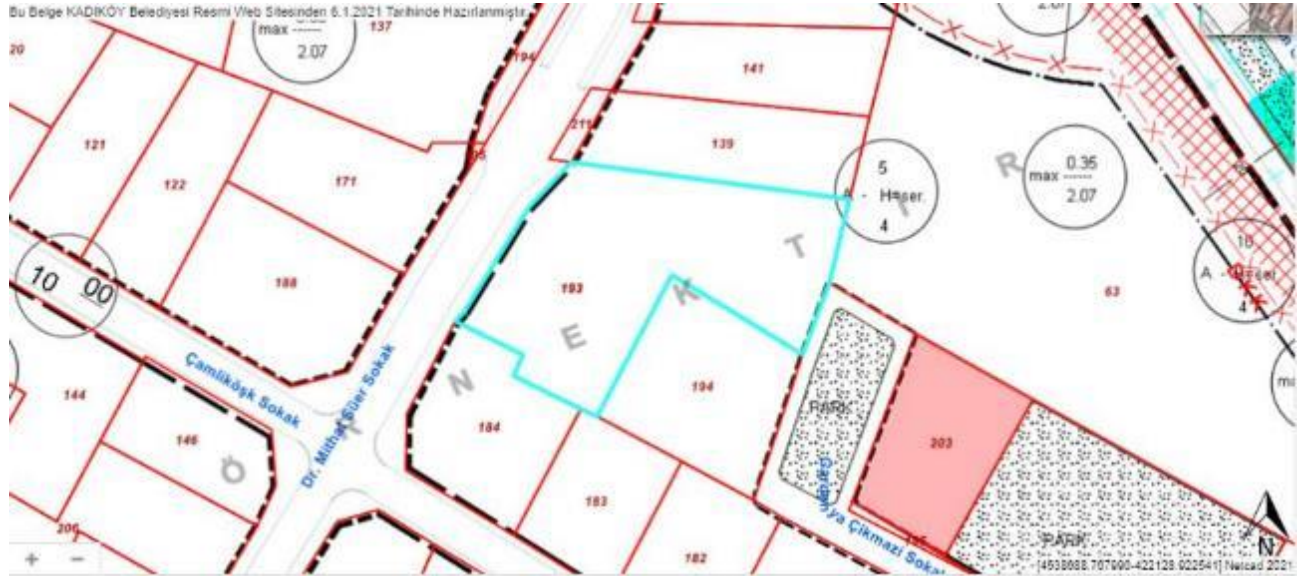
Değerleme konusu taşınmazın tapu ve takyidat bilgileri müşteri tarafından TAKBİS sisteminden alınmış olup TAKBİS belgesi de rapor ekinde sunulmuştur.

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekinde dir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

3-3.1 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar durumuna İlişkin Bilgiler

1/1000 ölçekli İmar Planı Dâhilinde Görünümü



İmar Durumu

06.10.2021 tarihinde Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İnternet web portalından interaktif imar durumu belgesinden edinilen bilgiye göre, taşınmazın yer aldığı parsel; KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJANT TADİLLERİ 1/1000 (11.5.2006)

1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDAYENÇOK:15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANT DEĞİŞİKLİĞİ-1/1000(21.2.2017) Uygulama İmar Planında, "Konut" alanında kalmakta olup, ayrık nizam, E: 2.07, TAKS: 0.35, Yençok: 15 Kat, ön bahçeden 5 m. yan ve arka bahçe 4'er

m. çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma şartları sahiptir. Parselin terki yapılmış olup hali hazırda terki bulunmamaktadır.

Komşu 1405 ada 203 parselde tescilli tarihi eser bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' ndan görüş alınması gerekmektedir.

* Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

* 21.02.2017 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı, Plan Notu ve Lejandı değişikliği ile Yençok=15 kat sınırı getirilmiştir.

PLAN NOTLARI

KONUT ALANLARINDA;

- Konut alanlarında max TAKS=0.35 olarak uygulandığında yapılacak binada açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bina zemin oturumu 0.35 altında yapıldığında çıkma yapılabilir. Ancak bu gibi durumda çıkmalar dahil normal kat alanı 0.35'i geçemez.
- Konut alanlarında ilgisinin talebi halinde yönetmelikteki şartları sağlamak koşuluyla İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, İlçe Belediye Başkanlığı'nın ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşleri alınarak özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesisleri yapılabilir. Bu fonksiyonlar yapılırsa lejantta bu fonksiyonlara verilen yapılaşma koşulları uygulanır.
- Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum kat yüz aldığı yolun kotunun altına düşmeden dükkan olarak yapılabilir.

PLAN LEJANTI

B- KENTSEL ALAN KULLANIMI

B.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

Konut alanları yüksek yoğunluklu ve az yoğunluklu olmak üzere iki bölümde tanımlanmıştır.

B.1.1. YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI

Yüksek yoğunluklu konut alanlarında max.TAKS:0.35, max.KAKS:2.07, Hmax:15 Kat, olarak uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25 in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile max. TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. kat alanı kullanımı 0.35 tir.

PLAN NOTLARI- GENEL HÜKÜMLER

Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı max TAKS'ı geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise iki yan bahçe mesafeleri toplamı kadardır.

11.05.2006 T.T.Lİ UYGULAMA İMAR PLANINDA PLAN NOTU İLAVESİ

T.T.15.05.2014 ÖLÇEK: 1/1000

PLAN NOTLARI

1- Kadıköy ilçesinde mevcut yeşil dokunun korunması amacıyla Ayrık Nizam ve Ayrık Blok yapılanma koşullarında;

* Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 4 m. ve 5 m.'ye kadar olan parsellerde, yönetmelikler doğrultusunda tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1m., Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 5 m. ve daha üzerinde olan parsellerde tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1,5 m. çekilecektir.

* Derinliği 50 m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 2 m., Derinliği 75m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 3m. çekilerek uygulama yapılacaktır.

3-3.2 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespitleri Vb. Duruma Ait Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı vb. bulunmamaktadır.

3-3.3 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve has-ıllar paylaşımı sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz özelinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazda inşaatla başlanmış olup enerji kimlik sertifikası bulunmamaktadır.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

07.10.2021 tarihinde saat 11:38 de Takbis uygulamasından alınan ve raporda sunulan belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat bilgileri bulunduğu tespit edilmiştir.

-Beyan: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır. Tarih: 02.10.2019, Yevmiye No: 36177

* *Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde ilgili personelle yapılan görüşmede; Bahse konu parsel hakkında, Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından 04/09/2019 tarihinde, 25087147-165.02.03-E.720874 sayı ile Kadıköy Kaymakamlığı'na yazılan yazıda; 5 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca 08/08/2019 tarihinde 6503 sayılı karar bulunmakta olup, kurulca alınan karar doğrultusunda belirlenen koruma alanının İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 108 pafta, 1405 ada,*

193 parselde belirtilmesi talep edilmiştir. Tapu Müdürlüğü personeli satışına engel veya olumsuz yönde etkileyebilecek bir husus bulunmadığı beyan etmiştir.

Not: İstanbul 5 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 08/08/2019 tarihinde 417 no lu toplantıda, 08/08/2019 tarihli, 6503 sayılı karara göre; "... Yapılan görüşmeler sonucunda; İstanbul İli, Erenköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108/1 pafta, 1405 ada, 193 parsel sayılı yerde bulunan taşınmazın komşuluğundan kalan 1408 ada, 203 parselde yer alan tescilli ahşap yapının koruma alanının, 2863 sayılı Yasanın 8. Ve 57. Maddesi gereğinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 08/11/1999 gün ve 664 sayılı kararı doğrultusunda 1405 ada, 63-180-181 nolu parselleri ve tescilli kültür varlığının bitişiğinde yer alan Gardenya Çıkmanı Parkını kapsayacak şekilde belirlenmesine, korunma alanının dışında kalan 1405 ada, 193 parsel ile ilişkin projenin ilgili belediyesince değerlendirilebileceğine karar verildi" yazılmıştır.

-İrtifak: H:Bu Parsel Lehine, 194 Parsel Aleyhine Muvakkat İrtifak Hakkı. Tarih: 12.07.1977, Yevmiye No: 7040

-İrtifak: H:Bu Parsel Lehine, 194 Parsel Aleyhine Mürür İrtifak Hakkı. Tarih: 12.07.1977, Yevmiye No: 7040

-Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Tarih: 20.07.2018, Yevmiye No: 25403

-Şerh: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (110,69m2 lik kısmında 1 KRŞ bedelle 99 Yıllığına TEDAŞ lehine Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) Tarih: 29.07.2019, Yevmiye No: 26858

Taşınmaz maliki Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. (04.12.2018 tarih – 42238 yevmiye ile)

Takbis belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapor konusu taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde değişiklik (el değiştirme) olduğu tespit edilmiştir. 12.07.1977 tarihinden beri T.C. Ziraat Bankası A. Ş. Mülkiyetinde olan değerlemeye konu taşınmaz, 26.04.2018 tarih 14718 yevmiye numaralı kayıt ile "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" mülkiyetine geçmiştir.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği Madde 22 r bendinde "(Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir" denilmektedir.

Taşınmaz kaydı üzerinde riskli yapı beyanı olmasına karşın beyana konu bina yıkılmış ve cins değişikliği yapılarak arsa vasfı kazanılmıştır. Yapılacak olan yapıya ruhsat alınmış olup, yerinde yapılan incelemede iksa kazıkları görünmemekte olup tarafımıza iletilen resimlerden iksa kazıkları ve hafriyat işlemlerine başlanılmıştır. İş bu sebeple bu madde uyarınca Mevzuat açısından herhangi bir engel teşkil etmemektedir. Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne proje olarak alınmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınmış, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfındadır.

Kadıköy Belediyesinde yapılan dijital arşiv dosyası incelemesine göre; 18.01.2021 tarih ve 000010-21 numaralı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir. Belge; 9961 m2 toplam inşaat alanı, 48 bağımsız bölüm(45 mesken + 3 ofis - işyeri) ve yol kotu altı 3, yol kotu üstü 15 kat için verilmiştir. Yapı sınıfı ve grubu 5A dır.

Kadıköy Belediyesinde yapılan dijital arşiv dosyası incelemesine göre; 04.05.2021 tarih ve 000010-21 numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı incelenmiştir. Belge; 9961 m2 toplam inşaat alanı, 48 bağımsız bölüm(45 mesken + 3 ofis - işyeri) ve yol kotu altı 3, yol kotu üstü 15 kat için verilmiştir. Yapı sınıfı ve grubu 5A dır.

Kadıköy Belediyesinde yapılan dijital arşiv dosyası incelemesinde; 2020/728992 proje numaralı mimari proje görülmüştür. Projeye göre bina; 3 bodrum+zemin+14 normal katlı ve toplam 48 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-22, d fıkrasında yer alan, "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlaması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir" hükmü ile,

Söz konusu Tebliğin Madde-34/1 e fıkrasında yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmü çerçevesinde, taşınmazın, ilgili Mevzuat uyarınca tüm izinlerinin alındığı ve inşaat işlemlerine başlanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı değerlendirilmektedir.

Taşınmaz özelinde yapı ruhsatı alınmış olup inşaatına başlanmıştır.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.c maddesi, 22.d maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir tazyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır."

22.d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

22.r) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemeler ve yukarıdaki belirtilen hususların tamamı dikkate alındığında, tapudaki niteliği arsa olan taşınmazın, yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanılmış olup hafriyat işlemleri yapılmaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne proje olarak konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemeye konu taşınmaz için yapı ruhsatı İmar Kanunu'nun 26. Maddesine istinaden düzenlendiğinden yapı denetimi, raporu talep eden Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından üstlenilmektedir.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Anadolu Yakası'nın güney batısında bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Üsküdar, doğuda Ataşehir ve Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.



1869'dan 1930'a kadar Üsküdar Sancağı'na bağlı olan Kadıköy, 23 Mart 1930'da ilçe yapıldı. Kadıköy ilçesi'nin eskiden iki bucağı vardı. Erenköy ve Kızıltoprak bucaklarına daha sonra Merkez Bucağı da eklendi. Daha önce İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şube olan Kadıköy Belediyesi, 1984'te yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi durumuna getirilmiştir.

İlçe sınırları içindeki Bahariye, Mühürdar, Moda, Göztepe, Erenköy ve Bostancı'da 1950'lere değin zenginlerin oturduğu bahçeli köşkler çoğunlukta idi. Ancak bunlar çok seyrek bir yerleşim dokusu oluşturuyordu. 1930'larda Kadıköy'le Bostancı arasında yeni yapılar belirdi. Eskiden yoğun bir bitki örtüsüyle kaplı olan bu kesimdeki Bağdat Caddesi ile demiryolu boyunca bahçe içinde iki katlı villalar inşa edilmeye başladı. 1950'lerden itibaren Kadıköy yıldan yıla büyük gelişmeler gösterdi, nüfusu arttı. Artan nüfus, merkezden yazlıklara doğru yayılmaya başladı. Böylece 1960'ların sonlarından itibaren Göztepe, Erenköy, Caddebostan, Fenerbahçe, Suadiye ve Bostancı gibi semtler gün geçtikçe yazlık niteliğini yitirmeye ve kentleşmeye başladı. 1950'lerde iki yanında sanayi tesislerinin kurulmaya başladığı Ankara Asfaltı'nın (E-5 Karayolu) çevresinde gecekondular mahalleleri oluştu. Kurtköy-Pendik-Kartal yöresinin sanayi alanı olarak belirlenmesi, ülkenin çeşitli kesimlerinden İstanbul'a göç edenler için Kadıköy ile çevresini çekici bir yerleşme yeri durumuna getirdi. 1965'te Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çıkarılması, 1972'de de imar planının yapılması bu kesimde yoğun bir apartmanlaşma faaliyetine yol açtı. Bağdat Caddesi ve demiryolunun iki tarafındaki köşk ve villaların yemyeşil birer park görünümündeki bahçeleri parselasyona uğrayarak apartman arsalarına dönüştü.

1973'te Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, kentin iki yakası arasındaki ilişkiyi güçlendirerek nüfus dengesinde Kadıköy'ün ağırlık kazanmasına yol açtı. İstanbul kentinin iki yakası arasındaki ulaşımı kolaylaştırınca Kadıköy ilçesi'nde yeni yerleşime açılan alanlarda yapılan seyrek düzenli apartmanlarda oturmak çekici hale geldi. 1984'ten sonra Kadıköy-Pendik arasında açılan sahil yolu, kıyı kesimindeki son boş alanlarında

tükenmesine yol açtı. İlçenin kuzeyindeki Küçükbakkalköy 1980'lere kadar kırsal nüfus yapısını korudu.

1990'lı yıllardan itibaren ilçenin E-5 Karayolu'nun kuzeyindeki alanlarında Emlak Bankası'nın iştirakiyle ortaya çıkan Ataşehir blokları zamanla genişleyerek çevresindeki yapılaşmayı da kapsayan bir bölgenin adı oldu. 2009'da E-5 Karayolu'nun kuzeyindeki 7 mahalle Ataşehir adını alarak Kadıköy'den ayrıldı.

2010 rakamlarıyla Kadıköy İlçesi'nde 57 anaokulu, 71 ilköğretim okulu ve 43 lise bulunmaktadır.^[4] Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi(Kayışdağı'nda bulunan bu kampus, 2008 itibarıyla Ataşehir ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir), Doğu Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir. İlçe sınırları içinde 7'si devlet, 2'si üniversite ve 14'ü özel olmak üzere toplam 23 hastane vardır.

Kadıköy'deki sinema ve tiyatroların bir kısmı, 1992 yılında yaya yolu haline getirilen Bahariye Caddesi'ndedir. Süreyya Operası, Reks Sineması, Barış Manço Kültür Merkezi, Caddebostan Kültür Merkezi, Haldun Taner Sahnesi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Müjdat Gezen Sanat Merkezi, Çağdaş Sahne, Enver Demirkan Tiyatrosu, Bostancı Gösteri Merkezi başlıca gösteri ve performans alanlarından bazılarıdır. 1970'li yıllara kadar muhteşem binası ayakta duran Opera Sinema ve tiyatro salonu şimdilerde pasaj halindedir. İlçede 20'ye yakın sinema salonu vardır. 2005'te şair Sunay Akın tarafından kurulan İstanbul Oyuncak Müzesi Göztepe'dedir.

Türkiye ve İstanbul'un en köklü spor kulüplerinden biri olan Fenerbahçe Spor Kulübü Kadıköy'de doğmuştur. Fenerbahçe dışında ilçede, futbol, basketbol, yüzme, yelken, kürek, motor sporları, aikido, atıcılık, bilardo, briç, jimnastik, karate, su topu, tekvando ve binicilik dallarında faaliyet gösteren 100'ün üzerinde spor kulübü ve derneği vardır. İlçedeki spor tesisleri arasında Kızıltoprak yakınındaki Fenerbahçe Şükrü Saraçoğlu Stadı, Fenerbahçe Burnu'ndaki İstanbul Yelken Kulübü, Fenerbahçe Faruk Ilgaz Tesisleri, Kalamış Yelken Kulübü ile Kadıköy'ün merkezinde yer alan Caferağa Spor Salonu'dur. Kadıköy İlçesi'ndeki en önemli dinlenme alanları Kalamış, Göztepe, Sahil(Feneryolu-Bostancı) ve Mazharbey'deki parklardır.

2007'deki adrese dayalı nüfus sayımına göre Kadıköy ilçesinin nüfusu 744.670'dir. 2009'da, E-5 Karayolu'nun kuzeyindeki mahallelerin Ataşehir adıyla ilçe yapılp Kadıköy'den ayrılmasından sonra, ilçenin geri kalan sınırları içindeki nüfus yaklaşık 530.000'e gerilemiştir. Kadıköy İlçesinin nüfusu kuruluşundan itibaren hızlı bir artış göstermiş, 1970'lerde yıllık nüfus artış hızı yüzde 10'a kadar yükselerek zirve yapmıştır. 1980'lerden itibaren nüfus artış hızı yavaşlamaya başlayan ilçe, 1990'ların ikinci yarısından beri de, tıpkı diğer eski İstanbul ilçeleri gibi inişli çıkışlı bir nüfus yapısına ulaşmıştır. Nüfus yoğunluğunun bu kadar yüksek olduğu ilçede yeni yerleşim alanları oldukça darlaşmış durumdadır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri

Ülke düzeyinde temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2021			
	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
Reel Kesim				
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	21,7			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	1.581.120			
GSYH (Milyon \$)	188.566			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	24,1	9,7	13,8	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	76,6	76,7	77,1	78,1
İşgücü				
İstihdam (Bin Kişi)	29.227	29.206	29.481	
İşgücüne Katılım Oranı	51,2	52,1	52,5	
İşsizlik Oranı	10,4	12,1	12,0	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	12,1	14,1	14,2	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi				
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.201	-923	528	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-1.615	-3.011	-2.757	
İhracat (FOB, Milyon \$)	19.751	16.373	18.916	
İthalat (CIF, Milyon\$)	22.626	20.691	23.175	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-842	-1.134	319	
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-3.032	-1.933	-1.339	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-3.315	-1.735	-7.271	
Kamu Maliyesi				
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)				
Gelir	630.821	726.096	872.635	
Gider	663.360	804.440	910.142	
Faiz Dışı Gider	572.490	689.932	781.978	

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2021			
	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
Denge	-32.540	-78.344	-37.507	
Faiz Dışı Denge	58.331	36.164	90.658	
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)				
Denge				
Faiz Dışı Denge				
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	2.043,9	2.032,3	2.041,7	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.135,4	1.152,4	1.169,1	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	908,5	879,9	872,6	
GSYH'ye Oran				
Mali Piyasalar				
Bankacılık Sektörü				
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	17,7	17,4	17,3	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	6.052	6.228	6.657	5.795
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	3,7	3,7	3,7	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)				
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	25,4	21,7	19,6	22,4
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	23,6	20,6	19,2	22,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.900.789	3.881.104	3.903.553	4.023.695
Faiz Oranları (Yüzde)				
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	17,50	17,50	17,50	16,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	20,50	20,50	20,50	19,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	19,00	19,00	19,00	18,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	19,00	19,00	19,00	18,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	59.240	64.128	77.956	83.204
Fiyatlar ve Kurlar				

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2021			
	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	17,53	18,95	19,25	19,58
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,94	1,80	1,12	1,25
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	42,89	44,92	45,52	43,96
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	4,01	2,46	2,77	1,55
Ortalama Dolar Kuru (TL)	8,60	8,61	8,48	8,51
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	8,71	8,50	8,38	8,84
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	10,36	10,09	9,85	10,31

Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür. Taşınmaz hali hazırda parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup, iksa kazıkları ve toprak hafriyat işlerinin başladığı görülmüştür. (İksa kazıkları mahallinde zeminde gömülü olduğundan görünmemekte olup tarafımıza iletilen resimlerden tespit edilmiştir.)

- Değerlemeye konusu taşınmaz için, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis Sisteminden edilen güncel tapu kayıt örneği incelenmiştir.
- Kadıköy Belediyesi Kadastro Bürosunda Kadastral Pafta incelenmiştir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa nitelikli olması ve ruhsat alınmasına karşın inşai faaliyetleri henüz yeni başlamış olup mahallinde yapılan tespitlerde toprak hafriyat işlerinin başlanıldığı tespit edilmiştir. Yapının inşaatına henüz başlanılmadığında teknik özellikleri oluşmamıştır.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırılmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5) Bu rapor " Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Arsa alanının nitelikli proje geliştirilmesine yetecek alan ve ölçülerde olması
- ✓ Konut imarlı alanda kalması

- ✓ Ulaşımın kolay ve rahat olması
- ✓ Tercih edilen, merkezi, nezih ve prestijli bir bölgede yer alması,
- ✓ Söz konusu parsel üzerindeki binanın 6306 Sayılı Kanun kapsamında yıkılmış olması ve yasanın ilgili maddeleri gereği riskli yapının yeniden inşa edilmesinde vergi avantajlarından ve çeşitli kolaylıklardan faydalanacak olması
- ✓ Kentsel dönüşüm kapsamında talep gören bir bölge olması
- ✓ Bölgedeki teknik altyapının ve kamu hizmetlerinin tamamlanmış ve eksiksiz olması
- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölgenin daha çok üst gelir düzeyine hitap ediyor olması
- ✓ Ruhsat ve mimari proje sürecinin tamamlanmış olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Yüksek gelir grubuna hitap etmesi nedeniyle projenin alıcısının kısıtlı olması
Bölgede benzer nitelikte Kentsel Dönüşümle İnşa edilmiş çok sayıda yeni yapı bulunmakta olup, yeni inşa edilen binalar dâhilinde çok sayıda satılık gayrimenkul olması
- ✓ Gerek kur ve gerekse de faizlerden kaynaklı sektörel dalgalanmalar.

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, **“Emsal Karşılaştırma Yöntemi Ve Proje Geliştirme Yöntemi”** kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen komple bina emsallerine rastlanmıştır.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Proje geliştirme yöntemi kapsamında, taşınmazın parselinin imar durumu, yapılaşma şartları dikkate alınarak, inşa edilecek yapıya ilişkin hesaplamalar yapılmış, bölgedeki yeni binalardaki dairelerin m² satış birim değerleri ile müteahhitlerin kat karşılığı inşaat yapma oranları araştırılmış ve elde edilen veriler dikkate alınarak değer tespiti yapılmıştır.

Arsa Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ancak daha değerli olan Şemsettin Günaltay Caddesi ile Tüccarbaşı Sokağın keşiminde köşe parsel olarak yer alan, 1613 m² alanlı arsa için pazarlıklı olarak 55.000.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın imar şartları benzer olup 50.000.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. TEMPO TIME GAYRİMENKUL 02166423333

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın olan Suadiye'de ve Şehit Evliye Sokak üzerinde yer alan, 146 m² alanlı arsa için pazarlıklı olarak 3.500.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın imar şartları bitişik nizam ve yükseklik maksimum 12,50 m olduğundan şerefyesi düşüktür. F&H EMLAK PAZARLAMA 02163730511

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın konumda ve Feneryolu Mahallesinde Kumbaracılar Sokak üzerinde yer alan, 60 m² alanlı arsa hissesi için pazarlıklı olarak 3.000.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın imar şartları benzerdir. SAHİBİNDEN 05323735305

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza uzak olan Rasimpaşa Mahallesinde, Rıhtıma yakın olan Akif Bey Sokak üzerinde yer alan, 74 m² alanlı müstakil arsa için pazarlıklı olarak 2.250.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın imar şartları ticaret+konut, 4 kat bitişik nizam şeklinde olup daha değerlidir. HİDAYET EMLAK 05318656563

Bu emsallerden hareketle;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	55.000.000	3.500.000	3.000.000	2.250.000
Alanı (m2)	2.186,98	1.613	146	60	74
m2 Birim Değeri		34.098	23.973	50.000	30.405
Satışa Arz Tarihi	Eki.21	Eki.21	Eki.21	Eki.21	Eki.21
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Etkisi ile)		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Benzer	Çok Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		0%	5%	-10%	-10%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Kötü	Benzer	Kötü
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	20%	0%	10%
Konum Karşılaştırması		İyi	Benzer	Çok İyi	Kötü
Konuma İlişkin Düzeltme		-10%	0%	-20%	10%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		İyi	İyi	İyi	İyi
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		-15%	-15%	-15%	-15%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme		-35%	0%	-55%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	23.620	22.164	23.973	22.500	25.845
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	51.656.942				

Emsal yaklaşımına göre arsa değeri yuvarlatılmış halde **51.650.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu

bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Değerlemeye konu gayrimenkul, arsa niteliğinde olduğundan bu yöntem uygulanmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımli değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direk kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir üretmiyor ve boş arsa olması sebebiyle işbu değerlendirme yöntemi bu raporumuzda kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsaların bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsaların mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Buna göre bulunan emsaller ve düzenlenmiş tablomuz aşağıdaki gibidir;

Konut Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan(Çamlıköşk Sokakta), yeni bir binanın 2.katında konumlu, 100 m2 olarak pazarlanan ancak 85 m2 olduğu düşünülen yeni ve lüks daire için pazarlıklı olarak 2.000.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 1.850.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. (21.765 TL/M2)

REMAX YASMIN 02164161122

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan(Ömer Paşa Sokakta), yeni bir binanın 5.katında konumlu, 120 m2 olarak pazarlanan ancak 100 m2 olduğu düşünülen yeni ve lüks daire için pazarlıklı olarak 2.250.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 2.000.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. (20.000 TL/M2)

VARON GAYRİMENKUL 05312507831

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan(Dr. Süer Mithat Sokakta Erenköy Kız Lisesinin yanında), yeni bir binanın 6.katında konumlu, 101 m2 olarak pazarlanan ancak 90 m2 olduğu düşünülen yeni ve lüks daire için pazarlıklı olarak 2.175.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 1.950.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. (21.667 TL/M2)

KW CADDE 02164141122

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan, yeni bir binanın 8.katında konumlu, 118 m2 olarak pazarlanan ancak 100 m2 olduğu düşünülen yeni ve lüks daire için pazarlıklı olarak 2.450.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 2.200.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. (22.000 TL/M2) YILMAZ GAYRİMENKUL 02163861695

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sokak üzerinde, 2 yaşındaki bir binanın 1.katında konumlu, 160 m2 olarak pazarlanan ancak 130 m2 olduğu düşünülen lüks daire için pazarlıklı olarak 3.200.000 TL bedel talep edilmektedir. Taşınmazın 2.800.000 TL den satış görebileceği düşünülmektedir. (21.538 TL/M2) VİZYON GAYRİMENKUL 02164103902

**Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yakın bölgede boş arsa emsalleri yok denecek kadar az olup kısmen yakın ve uzak olan bölgelerden arsa emsalleri bulunabilmiştir. Ayrıca yeni inşa edilmiş binaların konut emsallerinden faydalanılmış ve proje geliştirme yapılmıştır.

GAYRİMENKUL GENEL VERİLERİ			
Arsa Alanı	2.186,98	Girişimci Kar Oranı Seçiniz	30%
Lejant	KONUT	Pazarlanabilir Ticari Alan	214,00
Emsal Yapılaşma Alanı	4.755	Pazarlanabilir Ticari Alan Ort. m² Birim Değeri	28.000,00
Emsal Harici Yapılaşma Alanı	5.206	Pazarlanabilir Konut Alanı	5.665,00
Toplam İnşaat Alanı	9.961	Pazarlanabilir Konut Alan Ort.m²Birim Değeri	18.000,00
İnşaat Tamamlama Süresi	2	İndirgeme Oranı	19%
İnşaat Başlama Yılı	2022	Satış Fiyatı Senelik Artış Oranı	12%
Pazarlama Süresi (Yıl)	3	İnşaat Ort.m² Birim Maliyeti	3.300,00

Maliyet Kalemleri		Diğer Maliyetler	
Kaba İnşaat	13.148.520	Mimarlık-Müh.Giderleri	1.314.852
Çatı İşleri	986.139	Proje Yön.Giderleri	328.713
İç Sıva İşleri (Kaba-ince)	1.643.565	Yasal İzinler-Danışmanlık	1.479.209
Pencere, Kapı ve Mutfak Dolap	4.930.695	Pazarlama ve Diğer Muhtelif Giderler	3.287.130
Tesisat	2.300.991	Girişimci Karı	11.784.361
Yer Döşemeleri/İslak zeminler	2.629.704		
Dış cephe-korkuluk denizlik	1.972.278		
Boya İşleri	1.314.852		
Kalorifer Kazanı-tesisatı-asansör	2.958.417	Toplam ciro	107.962.000
Çevre Düzenlemesi	986.139	Toplam Maliyet	51.065.565

GELİR-GİDER PROJESİYONU					
	2022	2023	2024	2025	2026
MALİYET					
Maliyet Yüzdesi (Her bir senede oluşacak maliyet)	50%	50%	0%	0%	0%
Sene Bazlı Maliyet	25.532.782	25.532.782	0	0	0
Enflasyon Düzeltmesi İle Maliyet	25.532.782	28.596.716	0	0	0
GELİR					
Gelir Yüzdesi (Her bir senede oluşacak gelir)	25%	40%	35%	0%	0%
Sene Bazlı Gelir	26.990.500	43.184.800	37.786.700	0	0
Enflasyon Düzeltmesi İle Gelir	26.990.500	48.366.976	47.399.636	0	0
Net Nakit Akışları (EBITDA)	1.457.718	19.770.260	47.399.636	0	0
İndirgenmiş Nakit Akım	1.457.718 TL	16.613.664 TL	33.471.956 TL	0 TL	0 TL

Net Bugünkü Değer	51.543.337 TL
-------------------	---------------

** Proje geliştirme çalışmasında, mimari projede yer alan toplam inşaat alanı yaklaşık 9.961 m2 olup proje geliştirmede bu alan dikkate alınmıştır. Değerleme konusu arsanın alanı 2.186.98 m2 olup net imar parselidir. Taşınmaz üzerine düşünülen projenin nitelikli ve özellikli olacağı kabul edilmiştir. 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetine göre Yapı sınıfı ve grubu 5-A olarak belirlenmiş ve güncel piyasa koşulları da dikkate alınarak yapı maliyet birim fiyatı 3300 TL/m2 olarak alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırması sonucunda, yeni inşa edilmiş binalardaki dairelerin ortalama birim fiyatının 18.000TL/m2 olabileceği, ticari ünitelerin ise 28.000 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmış ve proje geliştirme buna göre hazırlanmıştır. Geliştirme ile elde edilen yuvarlatılmış nihai değer; 51.550.000.TL'dir.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır,
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu parsel için, mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak Konut Kullanımı amaçlı kaliteli ve iyi nitelikte yeni bir bina inşa edilmesinin en iyi ve en verimli kullanımının olacağı düşünülmektedir.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazın Kadıköy Belediyesinde incelenen dijital arşiv dosyasında; yapı ruhsatı ve tasdikli mimari projeler incelenmiş ve rapor içeriğinde detayı belirtilmiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, arsa vasfı ile kayıtlı olup, 2.186,98 m² alanın satışına yönelik değer takdir ve tahmin edilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

BÖLÜM5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu

Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerler aşağıdaki uyumlaştırma metoduna göre uyumlaştırılarak, Nihai Değer sonucuna ulaşılmıştır.

Soru Setinin Uygulanması:

	CEVAPLAR
SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyonlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotta inşaat ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

UYMLAŞTIRMA KRİTERLERİ	
Uygunluk Kriteri	Değerleme Amaçlanan Kullanıma Uygundur
Doğruluk Kriteri	Verilere Parametreler ve Düzeltmeler piyasa ile uyumlu ve doğrudur
Kanıtların Miktarı	Değere ulaşmada sunulan kanıtlar yeterlidir.

Değerleme Yöntemi	Değer	Sapma Katsayısı
Emsal Karşılaştırma	51.650.000.TL	0,50
Proje Geliştirme	51.550.000.TL	0,50
Uyumlaştırılmış Nihai Değer	51.600.000.TL	

Uyumlaştırılmada, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Proje Geliştirme Yönteminden elde edilen değerlerin ağırlığı farklılaştırılmamıştır. Elde edilen nitelikli emsallerle emsal yaklaşımından elde edilen nihai değer ve maliyet yaklaşımından elde edilen değer, Pazar değeri açısından aynı ağırlıkta olacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle de emsal yaklaşımının ağırlığı 0,50, Proje Geliştirme yaklaşımının ağırlığı ise yine 0,50 olarak baz alınmış ve nihai değer yuvarlatılarak sonuca gidilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gereççeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

BÖLÜM 6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Konu değerlendirme çalışması; ilgili gayrimenkulün yılsonu değerlemesine esas hazırlanmıştır.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 29.12.2021 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 1405 ada, 193 parselde Arsa vasıflı değerlendirme konusu taşınmaz için, Emsal Karşılaştırma Yönteminden 66.280.000.TL ve Proje Geliştirme Yönteminden ise 60.900.000.TL değer hesap edilmiştir. Taşınmaz için nihai değer yuvarlatılarak sonuca gidilmiş olup KDV hariç **51.600.000.TL** değer takdir edilmiştir.

KDV Hariç Değeri : 51.600.000.TL (EllibirmilyonaltıyüzbinTürkLirası)
KDV Tutarı : 9.288.000. TL (DokuzmilyonikiyüzseksensekizbinTürkLirası)
KDV Dahil Değer : 60.888.000.TL (AltmışmilyonsekiyüzseksensekizbinTürkLirası)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı		Barışcan AKSOY
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi		409419
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	23.12.2020	ZGYO-2/Rev1
2. Rapor	25.01.2021	ZGYO-1

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. Değerlemeyi Gerçekleştiren


Barışcan AKSOY
Değerleme Uzmanı

Deniz ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Kontrol Eden
Gökhan ÇEBİ
Sorumlu Değerleme
Uzmanı
SPK Lisans No: 400132

SPK Lisans No:
409419

SPK Lisans No: 400203



Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Kaşe ve İmzası



Notlar;

* Geçerli Kanunlarının Katma Değer Vergisi/Stopaj ve benzeri vergilere ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıŐtır.

* Rapor tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1.USD=12.2623.TL, 1.EUR=13.8467.TL'dir.

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın zgemiŐi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının zgemiŐi
- Lisans Belgeleri















BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-11:38



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1405/193
Taşınmaz Kimlik No:	21912061	AT Yüzölçüm(m2):	2186.98
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	94/9223	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Kadıköy - 02-10-2019 14:38 - 36177	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Kadıköy - 20-07-2018 15:48 - 25403	-
İrtifak	H:BU PARSEL LEHİNE 194 PARSEL ALEYHİNE MÜRÜR İRTİFAK HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Kadıköy 2.Bölge(Kapatıldı) - 12-07-1977 00:00 - 7040	-

1 / 3

İrtifak	H:BU PARSEL LEHİNE 194 PARSEL ALEYHİNE MUVAKKAT İRTİFAK HAKKI(Şablon: Kaynak Hakkı)		Kadıköy 2.Bölge(Kapatıldı) - 12-07-1977 00:00 - 7040	-
---------	--	--	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
459161870	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2186.98	2186.98	Kat Mülkiyetinin Terkini 04-12-2018 42238	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (110,69m2 lik kısmında 1KRŞ bedelle 99 Yıllığına TEDAŞ lehine Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri)	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Kadıköy - 29-07-2019 11:13 - 26858	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QHGFJZm3B kodunu Online İşlemler

2 / 3

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3154 Sayılı Kanunla ilgili düzenlemeye ilişkin İmar Yürütme İşlemleri hakkında Bilgi ve Yürütme İşlemleri 28.08.2010 gün ve 2774 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişik yönetmelik hükümlerine göre hazırlanmıştır.

3154 Sayılı Kanunla ilgili düzenlemeye ilişkin İmar Yürütme İşlemleri hakkında Bilgi ve Yürütme İşlemleri 28.08.2010 gün ve 2774 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişik yönetmelik hükümlerine göre hazırlanmıştır.

3154 Sayılı Kanunla ilgili düzenlemeye ilişkin İmar Yürütme İşlemleri hakkında Bilgi ve Yürütme İşlemleri 28.08.2010 gün ve 2774 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişik yönetmelik hükümlerine göre hazırlanmıştır.

DOSYADA KALACAK

Dosya No: 2018

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İSKİ
İSTANBUL İMAR VE ŞEHİRCİLİK İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Kadıköy Şube Müdürlüğü

MİMARLAR ODASI

T.C. KADIKÖY BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
11 Ocak 2022

MİMARİ PROJE NO	İL	İLÇE	MAHALLE	CADDE	PAFTA	ADA	PARSEL	MAL SAHİBİ
1745324882	İSTANBUL	KADIKÖY	EMENKÖY	DR. NİHAZ SÖZER SOKAK	198/1	1405	293	ZİRAAT GYO A.Ş.

T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPILAN YERİ	YAPININ ÇİNGİ ve NİVİ
İL: İstanbul	İSKİLERİN ARSAÇI (KONUT + TİCARİT)
İLÇE: Kadıköy	BİNA YÜKSEKLİĞİ: 16.12 mt.
MAHALLE: Emenköy	TOPLAM İNŞAAT ALANI: 2.867,65 m ²
CADDE: Dr. Nihaz Sözer Sokak	TASİYECİ SİSTEM: İSKİ
PAFTA: 198/1	KAT ADIĞI: J.İ.
ADA: 1405	MAX. ACİLİK: 6,95 mt.
PARSEL: 293	MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ: 4,20 mt.
MAL SAHİBİ: ZİRAAT GYO A.Ş.	MÜDÜRLÜĞÜ: 2.186,96 m ²

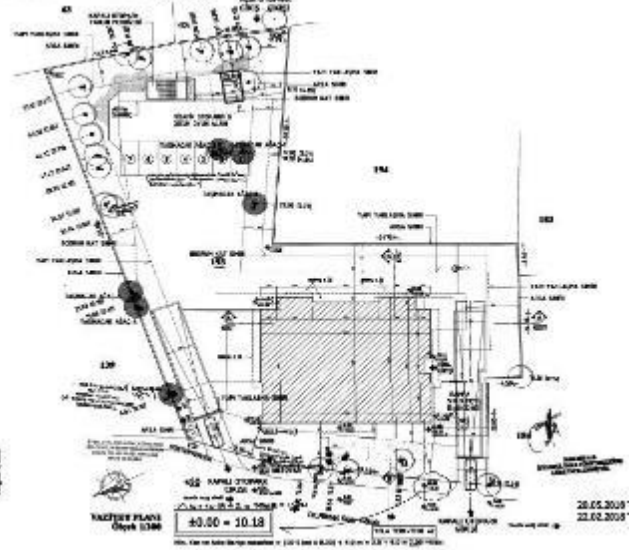
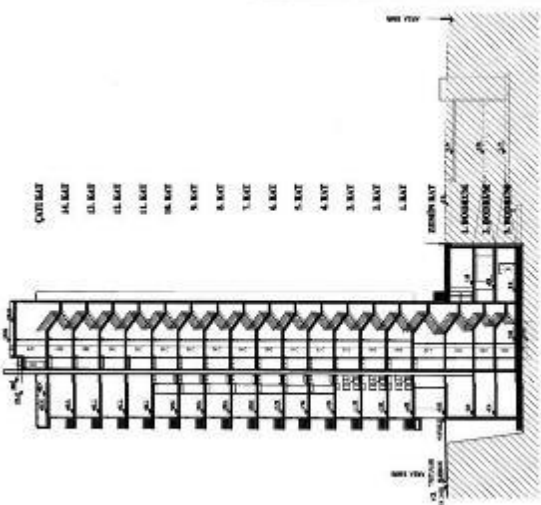
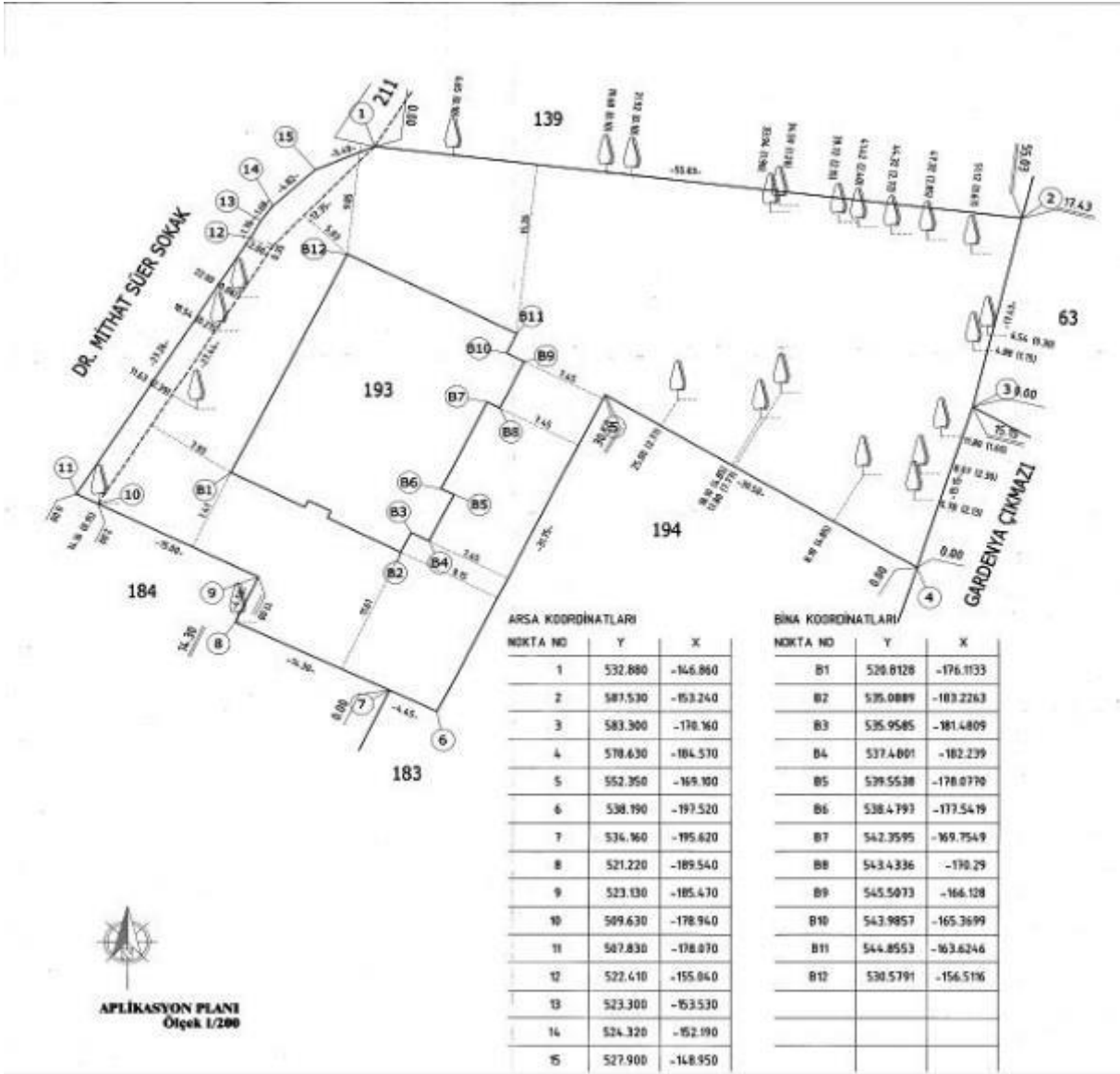
Erenköy/İstanbul Binası Dükkan ve Konut Yapım İşİ
MİMARİ PROJE 93.000/157-03

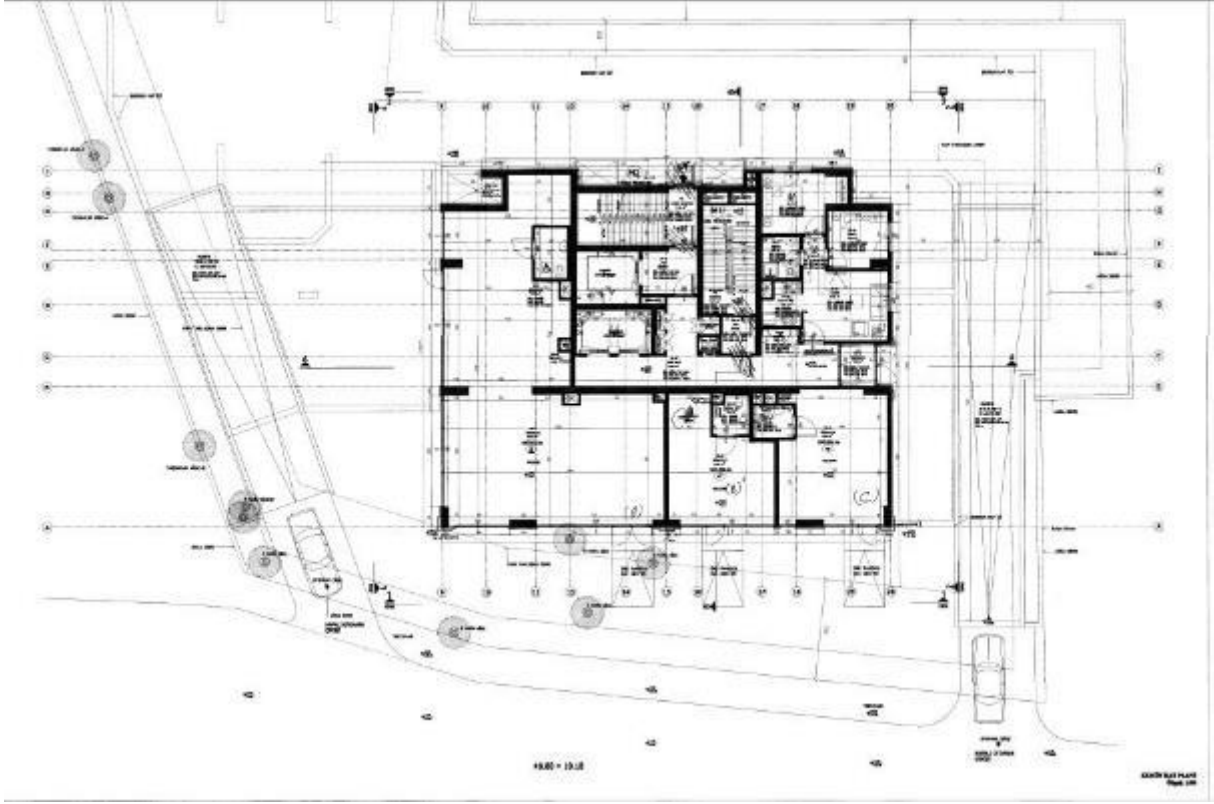
PROJE NO: 2020/726992

PROJELERİ TASDİK EDEN	PROJELERİ KONTROL EDEN
SARHAT BİRO RAPORTÖR STATİK BİRO RAPORTÖR	SARHAT BİRO SORUMLUSU İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ

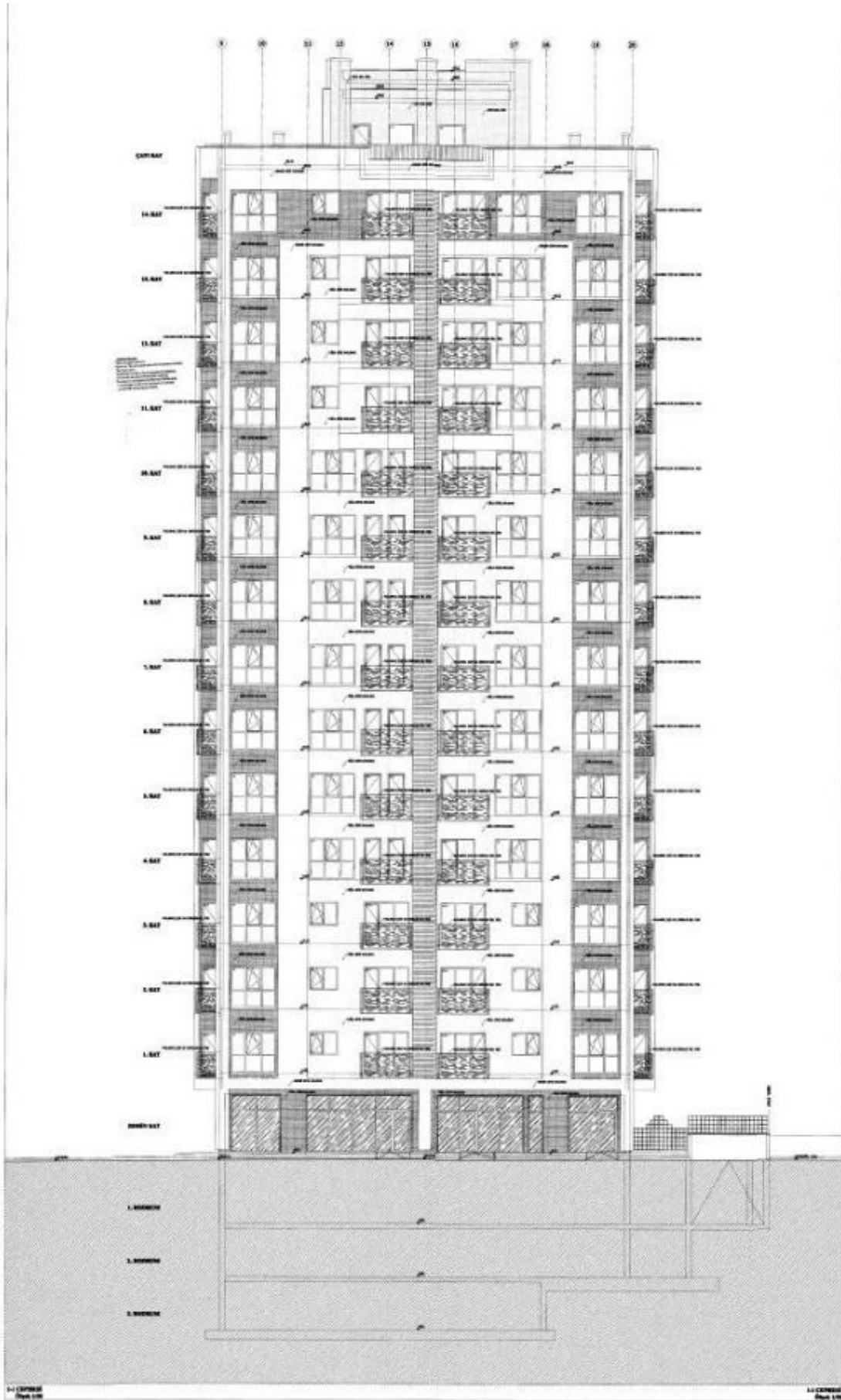
31/10/2022

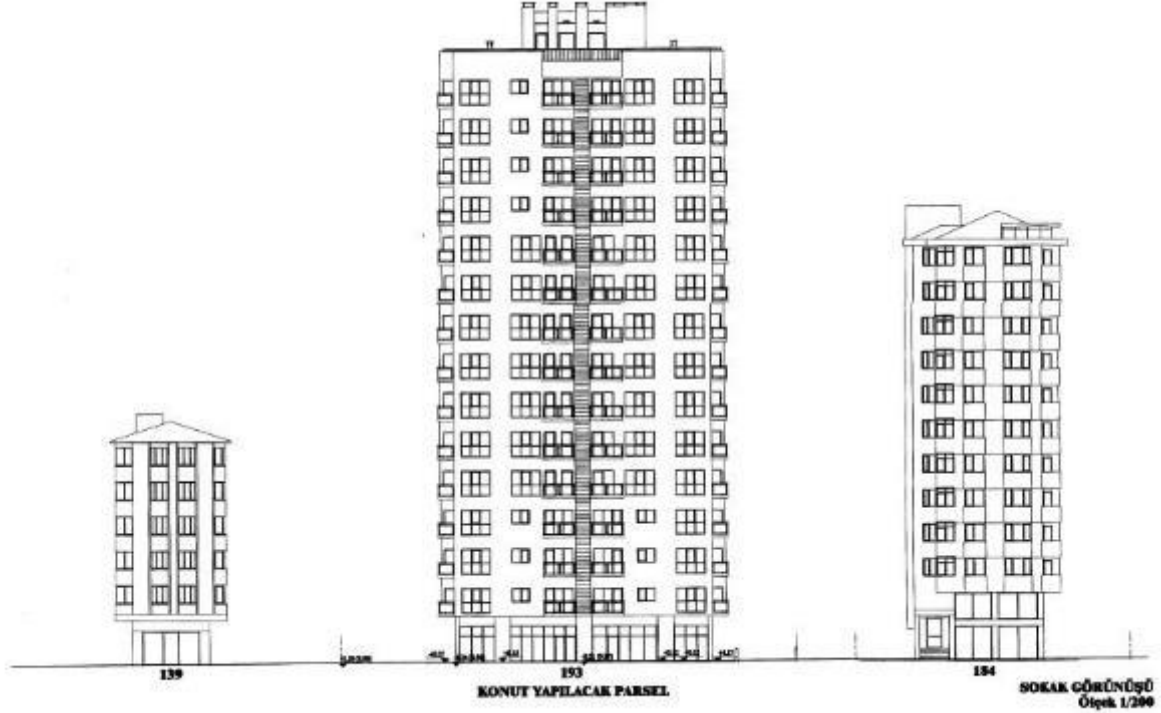
29/12/2021





TOPLAM İNŞAAT ALANI TABLOSU	
3.BODURUM KAT:	1058,00
2.BODURUM KAT:	1320,81
1.BODURUM KAT:	923,61
ZEMİN KAT:	372,032
1.NORMAL KAT:	412,72
2.NORMAL KAT:	412,72
3.NORMAL KAT:	412,72
4.NORMAL KAT:	412,72
5.NORMAL KAT:	412,72
6.NORMAL KAT:	412,72
7.NORMAL KAT:	412,72
8.NORMAL KAT:	412,72
9.NORMAL KAT:	412,72
10.NORMAL KAT:	412,72
11.NORMAL KAT:	412,72
12.NORMAL KAT:	412,72
13.NORMAL KAT:	412,72
14.NORMAL KAT:	412,72
ÇATI KATI:	414,42
TOPLAM	9861,19





T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-38354364-310.07.01.01-777067
Konu : Proje Tescil İşlemleri

16.11.2020


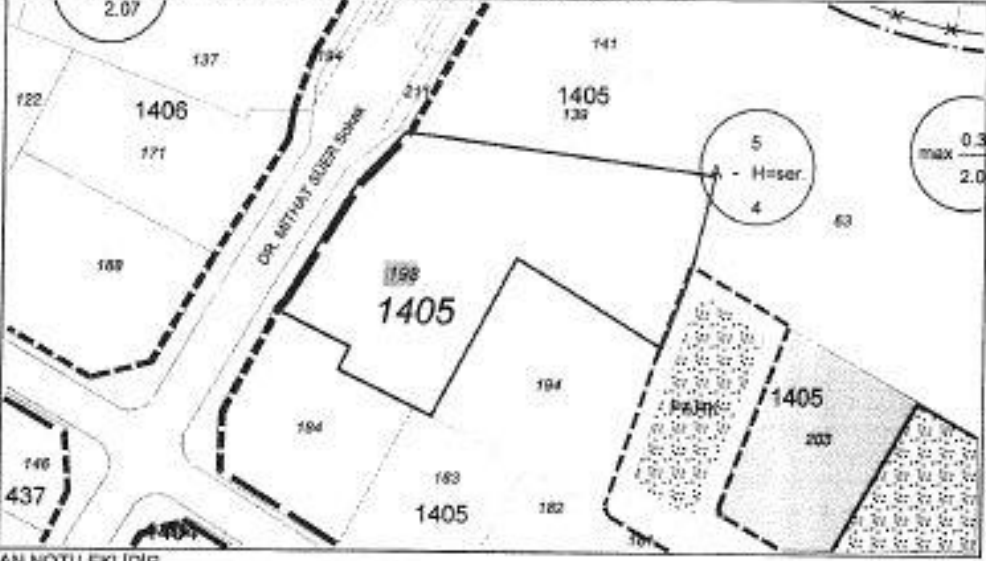
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET ZİRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETE

Sahrayıcedit Mah., Atatürk Cad. No : 48/8-9, Kadıköy-İSTANBUL [ZİRAAT GYO]

İlgi : 04/11/2020 tarihli ve 766920 sayılı yazınız.

Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 108/1 Pafta, 1405 Ada, 193 Parsel sayılı yere ait projeler tescil edilmiştir.
Bilgilerinize rica ederim.

İsmet Bihterin GÜVEN
İmar ve Şehircilik Müdürü

		T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR DURUM BELGESİ	
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: 490857		İş: TAPU MALIK İlg: 21/01/2020 Tarih ve 490857 Sayılı Dilekçe Karşılığı	
1- İmar Durumu, Meri İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için düzenlenmiştir. 2- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olması durumunda bu İmar Durumuna göre hiç bir hak iddia edilmez. 3- Meri yönetmelikler doğrultusunda proje tasdiki için gerekli tapu, uygulama izni, inşaat istikamet rüzesi, kot kesit, diğer revizyon v.b. belgeler alınacaktır. 4- İmar Durumu Belgesi üzerindeki plan yerleşim olup, diğer uygulama kurallarına göre düzenlenecek inşaat istikamet rüzesi ile belirlenecektir. 5- Proje ile mülkiyet sırasında İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğünde yapılacak kararlara projeye eklenmektedir.			
			
-PLAN NOTU EKLERİDİR.			
Mülkiyet Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 20/07/1999-842 Sayılı Kararı ve 20/05/1998 Tarihli Kararıyla 2. bölgede katmanlı yapı yönetmeliğine göre yapılabilecek en yüksek katlı yapı belirlenmiştir.			
-Parsel Zemin Etütleri, 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan Mikrobölgeleme Projesi Yerleşime Uygunluk Harita ve Raporu verilerine göre yapılacaktır.			
Plan Tarihi	Özellik	Plan Adı	YAPILANMA ŞARTLARI
11.4.2008	1/1000	KADIKÖY MERKEZİ E-5 (D100) OTOMOBİL ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE İZANLIK DEĞİŞİKLİĞİ	Bina Geniliği: MIN.5M
21.2.2017	1/1000	1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZİ E-5 (D-100) OTOMOBİL ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DOKUZU ALANLARIN DÜZENLENMESİ İLE İZANLIK DEĞİŞİKLİĞİ	Bina Yüksekliği: YENİÇOK. 15 KAT
			Ön Bahçe: MIN.5M
			Yan Bahçe: MIN.4M
			Arka Bahçe: MIN.4M
			İnşaat Nizamı: AYRIK
			Kat Alanı Katsayısı: MAX. KAKS:2.07
			Kot Alınacak Nokta: PLANI NOTU
			Taban Alanı Katsayısı: MAX. TAKS:0.35
İşesi	KADIKÖY	İmar Planında Tanımlı Eskiği Alan	KONUT ALAN
Nezahiye	ERENKÖY		Siyelik Programına Dahil Olup Olmadığı
Tapu No	100/1		Dahildir: <input type="checkbox"/>
			Değildir: <input checked="" type="checkbox"/> X
Ada	1405	İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve İmar Mevzuatına Uygundur:	
Parsel	100	Raporun Onaylayanı	Müdür
Yüzölçümü	28696m ²	Saliha ÖZCAN	İ. BİLGEÇİN GÜVEN
		İmar Onaylayanı	
		Tarih: 27/01/2020	Tarih: 29.12.2021



TAHSİLAT MAKBUZU
SERİ W2 SIRA NO 1164815

MUKELLEFIN

TARİH : 05.10.2021-15:26

KİMLİK-VERGİ NO : 3300383457

KAYIT NO : 12749940

ADI SOYADI : EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

AÇIKLAMA

DÖNEM

TUTAR

Dosya İnceleme Ücreti ERENKÖY Mah., DR. MİTHAT SÜER Sok. No : 9 [1405/193]
K.D.V.

2021/186344
2021/186344

508,47
91,53

Yalnız AltıYüz TL sıfır Kr.
İNTERNET bilgilerinden tahsil edilmiştir.
www.kadikoy.bel.tr

TOPLAM

600,00

TAHSİLDAR

İNTERNET-İNTERNET vezne
Kullanıcısı



Makbuz teyid <http://www.kadikoy.bel.tr/emakbuzorgulama> adresinden,
3300383457 kimlik/vergi numarası ve 12749940 kayıt no ya da yandaki karekod ile yapılabilir.

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	KADIKÖY						
Mahallesi	ERENKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	NULL						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	108		1405	193	ha	m ²	dm ²
					2.186,98 m2		
Niteliği	ARSA						
Planındadır							
Sınırı	Zemin Sistem No : 21912061 QRKoda kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	Bedelsiz Kamuya Terk İşlemi işleminden.						
Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						Tam
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	6367	94	9223		06/05/2019	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mükayyet gayri menkul haklar ile ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince tapu değeri için Tapu Sicil Hizmetlerine başvurulmalıdır.							

Barişcan AKSOY

05374235812
bariscana@ekolgd.com.tr
Acıbadem Mh. Şehit Şükrü Sk. No:11 D:9
Usküdar/İSTANBUL

T.C. Kimlik No: 50884218848



Mesleği / Unvanı

Gayrimenkul Ve Varlık Değerleme / Değerleme
Uzmanı

Eğitim

Ahmet Sani Anadolu Lisesi 2005 - 2010
Kadir Has Üniversitesi Gayrimenkul ve Varlık
Değerleme Bölümü 2010 - 2015

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ.Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	06.09.2019 / Devam Ediyor
Limit Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	01.09.2015 / 15.09.2018
Kare Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	01.04.2019 / 30.05.2019

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı (408419 / 14.05.2018)
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (2019-02.5577 / 08.10.2019)

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 02.04.1991
Doğum Yeri : İstanbul/Usküdar
Ehliyet : Mevcut / B Class
Askerlik : Yapıldı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TDUB



Tarih : 14.05.2018

No : 409419

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Barışcan AKSOY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-02.5577

Sayın Barışcan AKSOY

(T.C. Kimlik No: 50884218848 - Lisans No: 409419)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Deniz ARSLAN

Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 22451432766

Mesleği / Unvanı

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400203)



Eğitim

İstanbul Ortaköy Z.K.Anadolu Denizcilik M.Lisesi Gemi Makineleri Bölümü	1990-1994
Lefke Üniversitesi Ekonomi Bölümü Yabancı Dil Hazırlık Sınıfı	1994-1995
Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat	1995-1999
Bahçeşehir Üniversitesi (MBA)	2014-2016

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)	Y.Krl.Üyesi/Başkan Vekili	2012-2016

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (Değerleme Uzmanlığı Lisansı)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici ve konuşmacı olarak katılmıştır.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli

Milliyet : T.C

Doğum Tarihi : 08/03/1976

Doğum Yeri : Koyulhisar / Sivas

Ehliyet : A2 ve B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği)
- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 27.09.2004 No : 400203

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.





Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 Belge No: 2019-01.2446

Sayın Deniz ARSLAN
(T.C. Kimlik No: 22451432766 - Lisans No: 400203)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan